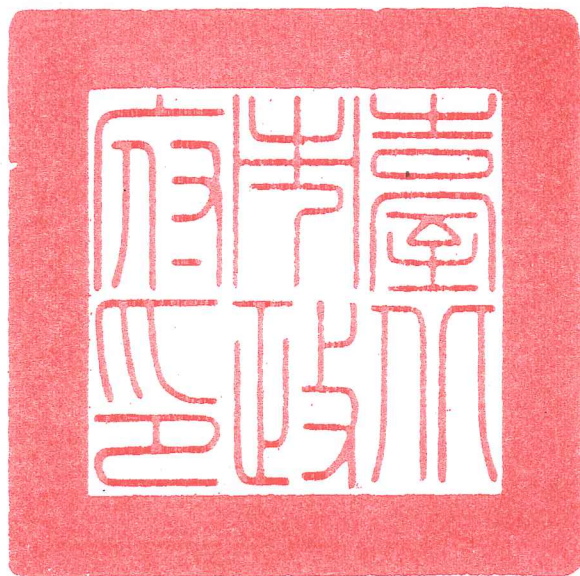


臺北市政府 公告

發文日期：中華民國98年2月27日
發文字號：府都新字第09800304100號
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「劃定臺北市中正區福和段二小段604-1地號等58筆土地（自來水廠東側）為更新地區」都市更新計畫案，並自民國98年2月28日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

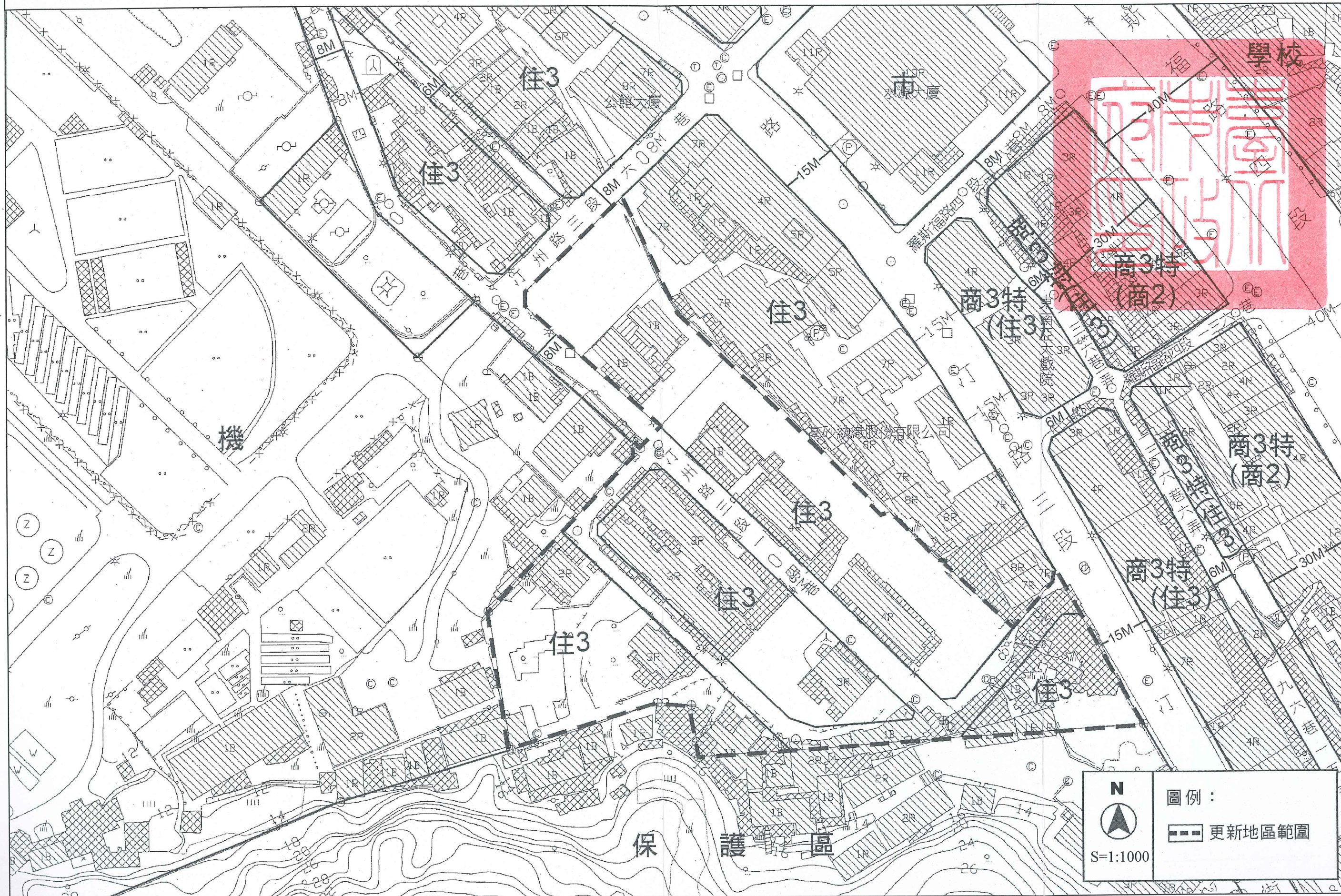
公告事項：

- 一、詳如「劃定臺北市中正區福和段二小段604-1地號等58筆土地（自來水廠東側）為更新地區」都市更新計畫案計畫書、圖。
- 二、張貼處：1. 本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓聯合服務中心都市計畫櫃檯提供閱覽）、2. 臺北市中正區公所公告欄、3. 臺北市都市更新處公告欄、4. 刊登本府公報（A4計畫圖）5. 臺北市中正區水源里辦公處公告欄。

市長郝龍斌

都市發展局局長 丁育群決行

劃定臺北市中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地（自來水廠東側）為更新地區計畫圖



臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中正區福和段二小段 604-1 地號等
58 筆土地（自來水廠東側）為更新地區



申請單位：臺北市政府

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 2 月

目 錄

壹、辦理緣起	1
貳、計畫範圍與面積	1
參、發展現況	2
一、都市計畫現況	2
二、土地及建築物使用現況	2
三、交通系統	3
四、土地、建物權屬	4
五、更新課題	5
肆、計畫目標、策略與願景	5
一、計畫目標及策略	5
二、實質再發展	6
伍、其他	6
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形	6

圖 目 錄

圖 1 更新地區範圍示意圖	7
圖 2 更新地區範圍地籍圖	8
圖 3 規劃構想圖	9

表 目 錄

表 1 更新地區內土地權屬及面積統計表	4
表 2 更新地區內建物權屬及面積統計表	5

案 名：劃定臺北市中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地（自來水廠東側）為更新地區

申請單位：臺北市政府(臺北自來水事業處)

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：位於中正區公館商圈汀州路三段 104 巷兩側地區，東北至汀州路三段、西北至汀州路 160 巷、東南至保護區、西南至自來水園區。

一、計畫範圍：臺北市中正區福和段二小段 604-1、604-2、605、605-1、607、607-1、607-4、608、608-2、608-3、608-4、608-5、608-6、608-7、608-8、608-9、608-10、608-11、608-12、608-13、608-14、608-15、608-16、608-17、608-18、608-19、608-20、608-21、608-23、608-24、608-25、608-26、608-27、608-28、608-29、608-30、608-31、608-32、608-33、608-34、608-35、608-36、640、640-2、640-3、641、645-1、685-11、685-17、685-19、685-22、685-24、685-25、685-26、685-27、685-28、685-29、685-30 地號等 58 筆土地（其中 604-1、604-2、605-1、607-4、608-25、608-30、608-31、608-32、608-33、608-34、608-35、640-2、685-27、685-30 地號等 14 筆土地為道路用地）。

二、計畫面積：12,539 平方公尺（含道路用地 2,251 平方公尺）

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 4 款、第 8 條。

壹、辦理緣起

為配合本府「公館水岸新世界總體發展計畫」，打造臺北自來水園區東北側地區成為本市南區親水觀光據點及新消費空間，因臺北自來水事業處經管土地及周邊地區，鄰近公館商圈及自來水園區，經本府研提「公館新世界都市更新及商店街計畫」，期透過串連公館商圈及自來水園區動線，以催化公館商圈加速改造，並擴大區域服務層次。

本計畫部分位於本府 91 年 10 月 28 日公告劃定之更新地區（A、B、C 街廓），迄今尚未進行都市更新事業計畫，因建物已呈老舊、居住環境品質不佳，影響當地都市發展。為配合推動本市前述重大建設，經合併 D 街廓與區內計畫道路成為一更新地區，以利整體規劃開發，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，辦理劃定更新地區（詳圖 1）。

貳、計畫範圍與面積

本更新地區位於本市中正區公館商圈汀州路三段 104 巷兩側地區，東北至汀州路三段、西北至汀州路 160 巷、東南至保護區、西南至自來水園區，計畫範圍包含臺北市中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地，土地面積計 12,539 平方公尺（含道路用地 2,251 平方公尺）。

參、發展現況

一、都市計畫現況

本更新地區位於 73 年 12 月 7 日府工二字第 51579 號「修訂師大路、羅斯福路、福和橋引道水源堤防所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區與道路用地，第三種住宅區建蔽率 45%、容積率 225%。

本更新地區周邊之土地使用，包含東側沿羅斯福路四段與汀州路三段間之地區商業用地，為公館商圈主要商業地帶，西南側為自來水廠園區之機關用地，東南側為保護區、公園用地及寶藏巖歷史聚落風貌特定專用區。基地附近之文教設施包含臺灣大學、臺灣師範大學分部、臺灣科技大學、民族國中及銘傳國小等。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新地區沿汀州路三段目前作為小吃與零售商店使用，汀州路三段 160 巷及 104 巷內大多作為住宅公寓，部分為閒置空地，更新地區範圍內均屬小街廓零星發展，無法配合公館新世界及商店街計畫之土地整體利用需求，需透過都市更新暨配合辦理都市計畫變更方式加以改善，以促進都市土地合理有效之利用。

（二）建築物使用現況

本更新地區大多為民國 54~60 年建築完成之三至四樓加強磚造建築，由於屋齡都超過 36 年以上，房屋老舊有礙都市景觀。

（三）周邊土地使用現況

本市公館地區因位處臺北縣新店及中永和地區進入本市之交通

要衝，捷運新店線通車後，使得本區交通轉運更為便捷，商業活動亦日益繁盛。公館商圈多以餐飲、零售業居多，已成為本市南區重要商圈。

更新地區周邊近年開闢多處重大觀光遊憩設施，包括自來水園區及博物館、兒童交通博物館、古亭河濱公園與自行車道，未來有三軍總醫院防災公園計畫、寶藏巖歷史聚落共生藝棧計畫、藍色公路擴大建設計畫、公館至新店溪岸區域整體營造計畫等，勢將帶動公館地區觀光休閒及娛樂消費發展。此外，配合本府相關建設計畫，本地區將配合留設步道與南側登山步道相連，以串聯成為完整親山步道系統。

三、交通系統

（一）道路系統現況

本更新地區周邊以羅斯福路（40 公尺）、基隆路（30 公尺）、汀州路（15 公尺）及思源路（20 公尺）為主要進出動線，經羅斯福路向東通往文山、新店地區，向西通往臺北車站市中心區，另外經由新生南路（37 公尺）及辛亥路（70 公尺）接建國高架橋（70 公尺）可通往大安、中山、士林、北投等區，沿基隆路通往松山、南港、汐止地區、向南經福和橋、永福橋可通往臺北縣中永和及板橋、土城地區，交通動線極為便捷。

（二）大眾運輸系統

1.公車系統

本更新地區距公館站約 200 公尺，約有 50 餘線公車經過，為通往文山、新店及中、永和之重要轉乘站。

2.捷運系統

本更新地區鄰近捷運新店線公館站，步行約需 2 分鐘，更有利於本地區之交通轉乘與商業發展。

四、土地、建物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區包含中正區福和段二小段 604-1 地號等 58 筆土地，面積為 12,539 平方公尺，其中 608、608-25、608-26、608-27、608-28、608-29、608-32(部分)、608-33(部分)、608-36、645-1、685-11、685-25、685-26、685-27、685-29 地號等 15 筆土地為市有，面積為 8,448 平方公尺（占 67.4%），其中 608-32、608-33 地號管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，其餘皆為臺北自來水事業處管有；私有土地為 4,091 平方公尺（占 32.6%）（詳表 1、圖 2）。

表 1 更新地區內土地權屬及面積統計表

所有權人	土地面積(平方公尺)		比例	使用分區
市有土地	8,448	6,570	52.4%	第三種住宅區
		1,878	15.0%	道路用地
私有土地	4,091	3,718	29.6%	第三種住宅區
		373	3.0%	道路用地
合 計	10,288		82.0%	第三種住宅區
	2,251		18.0%	道路用地
總 計	12,539		100.0%	第三種住宅區、道路

(二) 建物權屬

更新地區範圍內計有 75 棟合法建築物，全區合法建築物樓地板

面積為 4,867.89 平方公尺，其中 447.27 平方公尺為市有（占 9.2%），4,420.62 平方公尺為私有（占 90.8%）（詳表 2）。

表 2 更新地區內建物權屬及面積統計表

項目	權屬	面積(平方公尺)	比例
建物	市有	447.27	9.2%
	私有	4,420.62	90.8%
	合計	4,867.89	100.0%

五、更新課題

- （一）基地現況多為三至四層建物及部分空地，土地使用強度偏低。
- （二）現有建物未設置足夠停車空間，致路邊停車情形普遍，影響周邊交通及消防救災。
- （三）部分土地細分、權屬複雜，未達更新最小建築單元，將影響本地區之開發，惟有透過都市更新整合，方能解決本案之再開發。
- （四）更新地區缺乏妥適開放空間，巷道狹小，缺乏合宜人行與車行系統及開放空間。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

（一）目標

依據地區都市機能及整體發展定位，擬定再開發計畫，提升地區居住環境品質，營造具地方特色之環境及主題商店街，提振公館商圈之活力。

（二）策略

- 1.以都市計畫變更方式整體規劃，建構完整之人行步道系統與開放空間，提升整體公共設施服務水準。

- 2.藉由辦理都市更新，結合周邊商業機能及遊憩資源，營造高品質之住商環境。

二、實質再發展

(一) 發展定位

配合本府推動「公館水岸新世界總體發展計畫」，營造優質住商環境。

(二) 整體規劃構想

- 1.配合都市計畫變更整體規劃，調整道路系統，提供完善之人行與車行動線系統。
- 2.建築設計導入綠建築理念，並規劃兩棟住商大樓，以營造具特色之商店街（詳圖3）。
- 3.整合區域性步行空間，導引公館商圈人潮至自來水園區。

(三) 人行及開放空間構想

- 1.基地周圍沿街退縮2公尺以上無遮簷人行道，與鄰近街廓之人行系統及周邊登山步道連結，建構完整親山步道系統。
- 2.兩棟住商大樓間留設私設通路，提供民眾寬廣之逛選空間。
- 3.基地西側臨羅斯福路三段160巷側集中留設廣場及開放空間。

伍、其他

本更新地區開發構想涉及都市計畫細部計畫變更，將依都市更新條例第20條規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本市都市計畫委員會98年1月19日第590次委員會議審議決議：本案除申請單位修正為臺北市政府外，其餘照案通過。
- 二、本案業依本市都市計畫委員會98年1月19日第590次委員會議審議決議修正計畫書完竣。

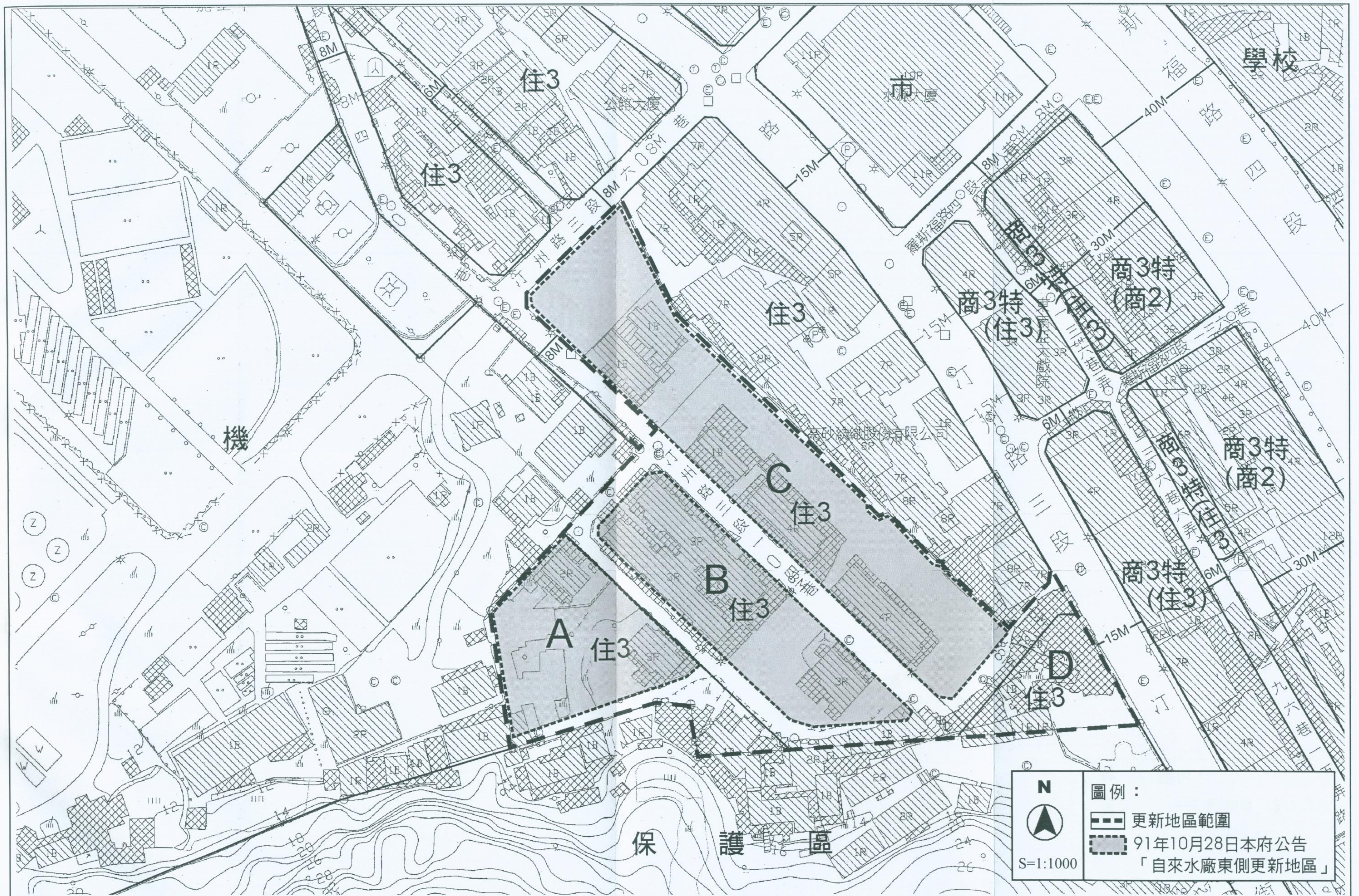
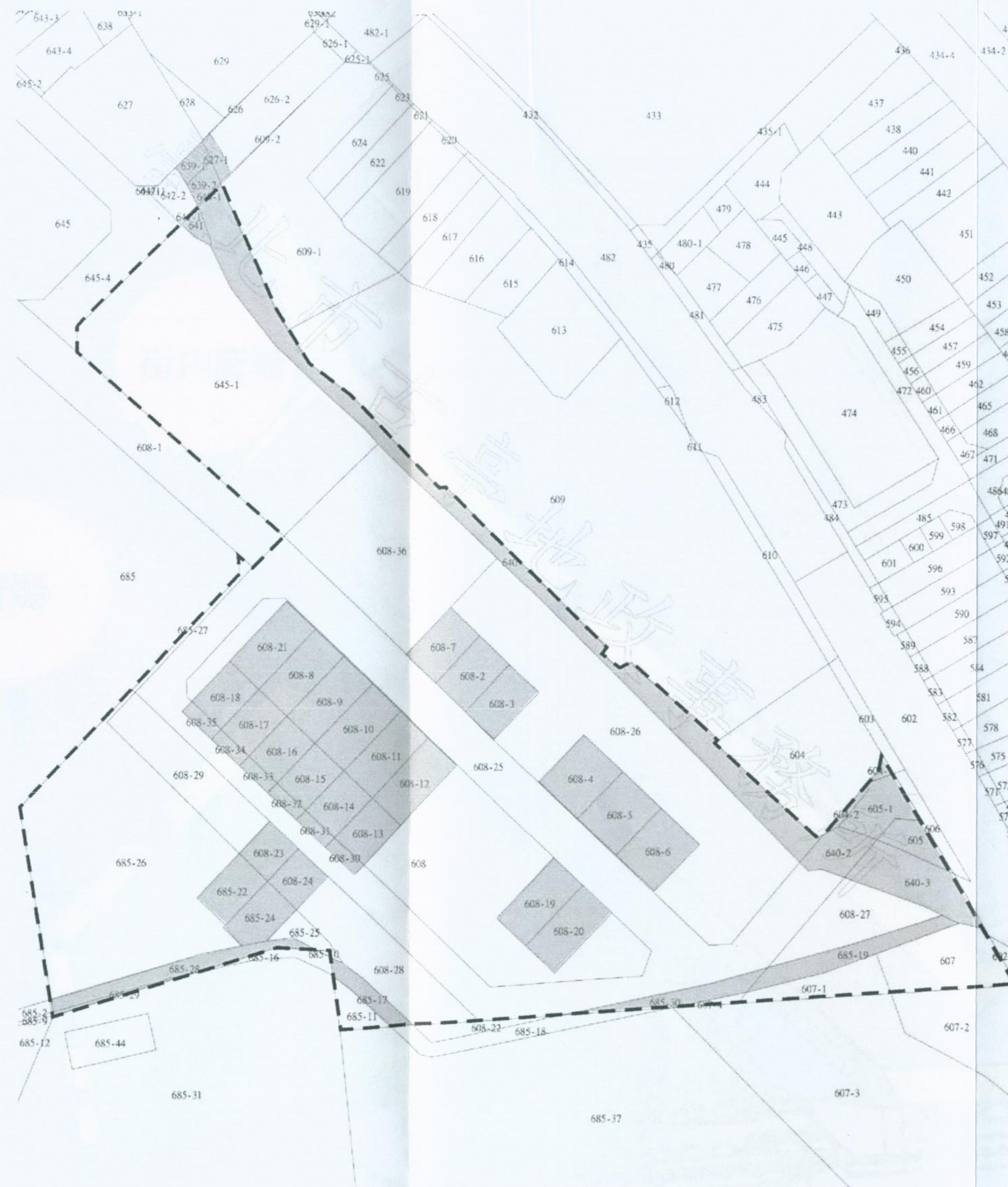


圖 1 更新地區範圍示意圖



N



S=1:1000

圖例：

	更新地區範圍
	公有土地
	私有土地

圖 2 更新地區範圍地籍圖

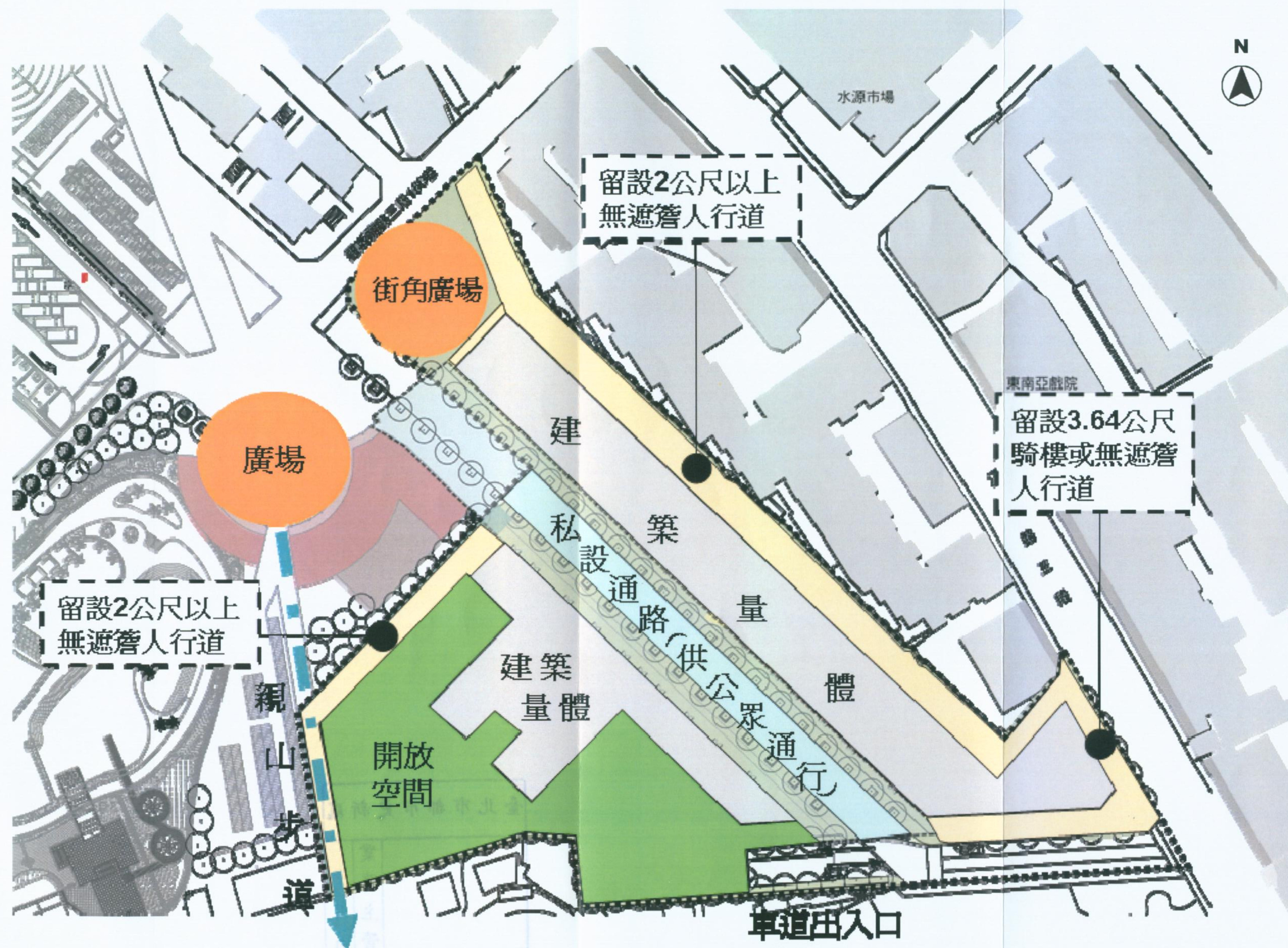


圖 3 規劃構想圖